www.buerosieber.de



Gemeinde Weißensberg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. §9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Hinweise und Zeichenerklärung	18
6	Satzung	22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	30
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	35
10	Begründung – Sonstiges	37
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	39
12	Begründung – Bilddokumentation	40
13	Verfahrensvermerke	41

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung 1990**	(PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV 90
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV90; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV90; siehe Typenschablone)

2.3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber lie-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

genden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)

2.5 FH .... m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90; siehe Typenschablone)

2.6 o

Offene Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV 90; siehe Typenschablone)

2.7 

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV 90; siehe Typenschablone)

2.8 

Baugrenze

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.9 

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur inner-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

halb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.10 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude darf 75 m^3 nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 3% der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO)

2.11



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.12 

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.13 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.14 **Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück**

Auf dem Grundstück ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15 

Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.16 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

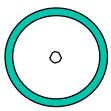
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.17 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnküche, Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnküche, Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) sind vollständig auf die Straßen abgewandte und parallel zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße Li 6 verlaufende Gebäudeseite (nach Norden) zu orientieren. Ersatzweise können diese Fensteröffnungen an Gebäudeseiten mit einer ausreichenden gebäudebedingten Eigenabschirmung (z.B. Innenseite eines Gebäudewinkels) situiert werden.
- Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Aufenthalts- und Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Aufenthalts- und Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Aufenthalts- und Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.18 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.19 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.20 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Bach begleitende Zone sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Silber-Weide	Salix alba

Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	Prunus padus

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Auf dem Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Birke	Betula spec.
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obstbäume (ausschließlich Schalen- und Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; **Pflanzbindung**; der vorhandene Baumbestand aus vorwiegend Erlen (Alnus glutinosa) und Eschen (Fraxinus excelsior) und die Sträucher (Hasel, Hartriegel, Purpurweide, Schneeball u.a.) sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch in der Pflanzliste

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" genannte Arten zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.23 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" der Gemeinde Weißensberg.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" (Fassung vom 04.04.1978, rechtsverbindlich seit 13.07.1979) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

3.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) und Garagen andere Dachformen zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m^2 und die Summe dieser Anbauten für ein Haus bzw. Haushälfte max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses bzw. Haushälfte nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)

3.4 DN 22 - 30°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Garagen. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Gaupen, Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Fassadenflächen dürfen nicht mit Sichtbeton oder Zementasbestplatten ausgeführt werden, sondern sind zu verputzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Außenflächen von Gebäuden unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.9 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Sockelmauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts

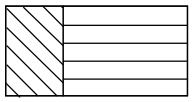
Biotop "Bachabschnitt des 'Wolfsbaches' nördlich Rehlings", Nr. 8424-0034-001; der Bachlauf an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) sowie der ihn begleitende Gehölzstreifen sind gemäß Art. 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) als Biotop kartiert und damit gesetzlich geschützt.

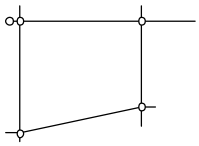
Hinweis: Eine flächenscharfe Abgrenzung des Biotopes liegt nicht vor. Die vorliegende Umgrenzung aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS Natur) wurde nicht in die Planzeichnung übernommen, da sie dem tatsächlichen Bachlauf bzw. Gehölzstreifen nicht exakt folgt und teilweise bestehende Bebauung (Radweg, Gebäude) mit einschließt.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

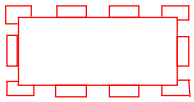
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 Nr. ....;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung);

5.4 103/17 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.5  **Änderungsgeltungsbereich** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" der Gemeinde Weißensberg (siehe Planzeichnung)

5.6 **Arten- und Biotopschutz**

Angrenzend an das geschützte Biotop muss gemäß Art. 13d BayNatSchG die Nutzung des privaten Gartens so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt wird.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

5.7 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten**

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.8 Gemeindliche Stellplatz-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.9 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Plangebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.10 Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

5.11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung der Immissionsschutz-Festsetzungen zu erbringen.

5.12 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.13 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Weißensberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.14 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 16.06.2011.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 16.06.2011. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" wird die Begründung vom 16.06.2011 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 04.04.1978, rechtsverbindlich seit 13.07.1979) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" im Wege der Berichtigung angepasst.

Weißensberg, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Gemeindegebietes von Weißensberg, im Orts-Teil Alt-Rehlings. Im Norden und Nordwesten wird das Gebiet von der Straße "Hirschbinde" und im Nordosten von dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1031/8 begrenzt. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der "Wolfsbach".

7.1.1.2 Anlass de Planung ist die Absicht der Gemeinde Weißensberg die Nutzung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1031/7 zu ändern. Die derzeit festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" soll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden, um so die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses zu ermöglichen.

7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs. 1 Satz2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Gemeindegebietes von Weißensberg, im Orts-Teil Alt-Rehlings. Im Norden und Nordwesten wird das Gebiet von der Straße "Hirschbinde" und im Nordosten von dem Grundstück mit der Fl.Nr 1031/8 begrenzt. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der "Wolfsbach".

7.1.2.2 Der Änderungsbereich beinhaltet ausschließlich das Grundstück mit der Fl.Nr. 1031/7.

7.2 Erfordernis der Planung; Systematik der Planung; Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.1 Erfordernis der Planung

7.2.1.1 Die Gemeinde Weißensberg beabsichtigt den Bebauungsplan "Alt-Rehlings" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1031/7 zu ändern. Die derzeit festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" soll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) ge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ändert werden, um so die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses zu ermöglichen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

7.2.2 Systematik der Planung

7.2.2.1 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Für den zu überplanenden Bereich besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Da durch diese 2. Änderung unter anderem die Nutzbarkeit des zukünftigen Grundstückes durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie einer Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl erhöht wird, handelt es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche liegt bei etwa 152 m² und damit unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.2.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Bahnlinie sowie der südlich verlaufenden Kreis-Straße LI 6 und auf die Funktion des Wolfsbaches als Verbindungskorridor hingewiesen.

7.2.2.3 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit des einzelnen Grundstückes ausgewogen zu gestalten

7.2.2.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.2.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Bereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.2 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integrier-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

tem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 13.06.1997). Die überplante Fläche wird hierin als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird daher im betroffenen Bereich im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

7.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): Biotop "Bachabschnitt des 'Wolfsbaches' nördlich Rehlings", Nr. 8424-0034-001. Die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals "Bachabschnitt des 'Wolfsbaches' nördlich Rehlings" auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

7.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

7.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Alt-Rehlings" in der Fassung vom 04.04.1978 setzt für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" fest.

7.3.2 Inhalt der Änderung

7.3.2.1 Die 2. Änderung des Bebaungsplanes legt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

7.3.2.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb des Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplante Fläche aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.3.2.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für den Typ 1 ermöglicht einen großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,25 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Der Wert orientiert sich an den Vorgaben der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für das zu überplanende Grundstück nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit.
- Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl für den Typ 1 sowie der maximalen Wand- und Firsthöhen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die fest-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

7.3.2.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.3.2.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann alternativ als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für das Grundstück unabhängig von der festgesetzten Bauweise von dem Interessenten geprüft werden.

7.3.2.6 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

7.3.2.7 Für den privaten Garten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.3.2.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.3.2.9 Es ist eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück getroffen.

7.3.3 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind im Planungsgebiet gegeben. Auf das Bauge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

biet wirken die Lärmimmissionen der Kreis-Straße Li 6 und der Bahnlinie "Buchloe-Lindau" ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 23.03.2011). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden tagsüber und nachts im gesamten Planungsgebiet überschritten. An der geplanten Baugrenze liegt eine Überschreitung der Orientierungswerte von bis zu 9 dB(A) und der Immissionsgrenzewerte der 16. BImSchV von bis zu 5 dB(A) vor. Der damit einhergehende Konflikt wird in diesem Bereich durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Wall oder Wand) soll an dieser Stelle aus Gründen des Städtebaus (vorhandene Bebauung inkl. Erschließung) und der Wirtschaftlichkeit nicht verwirklicht werden.

7.3.4 Wasserwirtschaft

7.3.4.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.3.4.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.3.4.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

7.3.4.4 Das Grundstück wird an die gemeindliche Frischwasserleitung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Grundstück besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.

7.3.4.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Rehlings der Gemeinde Weißensberg zwischen der Kreis-Straße Li 6 im Süden und der Bahnlinie "Lindau-Buchloe" etwas weiter im Nordosten. Das Gebiet befindet sich im südöstlichen Bereich eines etwa dreißig Jahre alten Wohngebietes, dessen 22 Grundstücke sich um die kreisförmig verlaufende Straße "Hirschbinde" gruppieren. Die überplante Fläche grenzt im Nordwesten und Westen an die Straße "Hirschbinde" und im Süden an die Kreis-Straße an. Im Nordosten schließt bestehende Wohnbebauung, im Osten eine mit zahlreichen (Obst-)Gehölzen bestandene Freifläche an. Südöstlich und südlich verläuft der "Wolfsbach" entlang der Plangebietsgrenze. Das Gelände fällt gleichmäßig nach Süden, in Richtung des Bachlaufes hin ab.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das gut 1.000 m² große Gebiet ist momentan als kurzrasige Wiesenfläche ausgebildet. Entlang des südlich angrenzenden Bachlaufes stehen mehrere Erlen und Eschen sowie vereinzelte Sträucher (Hasel, Hartriegel, Purpurweide). Der bachbegleitende Gehölzsaum ist gemäß Art. 23 BayNatSchG als Biotop kartiert ("Bachabschnitt des 'Wolfsbaches' nördlich Rehlings, Nr. 8424-0034-001). Der Wolfsbach stellt in diesem Bereich eine wichtige Vernetzungs-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

achse dar, da die umliegenden Flächen größtenteils bebaut bzw. die Freiflächen durch die Kreis-Straße sowie die Bahnlinie bereits eingeengt und zerschnitten sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich bei der im Plangebiet bestehenden Wiese um einen wichtigen Rückzugsbereich, in dem sich Tiere vor der Überquerung der Kreis-Straße sammeln können. Unmittelbar im Bereich des Baches sind einige besondere Artenvorkommen bekannt. Im Plangebiet selbst sind solche Vorkommen nicht nachgewiesen.

8.2.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet liegt innerhalb der Rhein-Jungmoränenregion und ist standortkundlich dem Bodenseebecken zuzuordnen. Der geologische Untergrund wird von quartären (würmzeitlichen) Jungmoränenablagerungen gebildet. Diese bestehen aus unterschiedlich sandigem, schluffigem oder tonigem Kies (u.a. Geschiebemergel) im kleinräumigen Wechsel, z.T. konglomeriert. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist daher voraussichtlich gering bis mäßig und/oder räumlich stark variabel. Die vorkommenden Böden sind vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegeation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

8.2.1.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Über den Grundwasserstand ist nichts bekannt. Südlich und östlich fließt mit dem "Wolfsbach" ein Gewässer 3. Ordnung am Plangebiet entlang. Da das Gelände zum Bach hin fällt, ist der größte Teil des Plangebietes nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes voraussichtlich bei einem bis zu hundertjährigen Hochwasser nicht durch eine Überschwemmung gefährdet.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offene Fläche des Plangebietes dient in sehr geringem Umfang der lokalen Kaltluftproduktion. Die entlang des Baches stehenden Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei. Dem Gebiet kommt auf Grund seiner geringen Größe und wegen der angrenzenden Bebauung bzw. wegen der benachbarten Verkehrswege keine besondere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Orts-Teil gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften). Die überplante Fläche kann wegen der umliegenden vorhandenen Bebauung als Baulücke in Ortsrandlage betrachtet werden. Sie ist vorwiegend durch die leicht nach Süden abfallende Wiese geprägt. Einsehbar ist der Bereich vorwiegend von der Straße "Hirschbinde" im Westen und Nordwesten. Der Fläche kommt auf Grund ihrer Lage im Randbereich eines Wohngebietes eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich des geplanten Baukörpers geht durch die Versiegelung ein großer Teil der Wiesenfläche als Lebensraum und Rückzugsort für Tiere verloren. In den Bachlauf und

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

den Gewässer begleitenden Gehölzstreifen wird jedoch nicht eingegriffen, so dass die Funktion des Wolfsbaches als Verbundkorridor weitestgehend erhalten bleibt und der Schutz des Biotops weiterhin gewährleistet ist. Unter Umständen können Störungen (z.B. durch die Gartennutzung oder durch Haustiere) zunehmen und ruhebedürftige Tierarten beeinträchtigen.

8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Wiesenfläche wird überbaut und zum Teil versiegelt. Sie wurde jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt, so dass kein Ertragsstandort verloren geht. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 in Verbindung mit einer möglichen Überschreitung der Grundfläche können bis zu 227 m² der Wohnbauflächen voll- und etwa 76 m² teilversiegelt werden. Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert.

8.2.2.3 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Wegen der geringen Flächengröße sind dadurch jedoch keine spürbaren Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten. Da die zulässige Bebauung einen Mindestabstand von 10,00 m zur Böschungsoberkante des Bachlaufs einhält, ist für das neue Wohngrundstück nicht mit einer Hochwassergefährdung zu rechnen.

8.2.2.4 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Überbauung der Wiesenfläche verringert sich die Kaltluftproduktion im betroffenen Siedlungsteil. Wegen des eingeschränkten Umfangs der zu bebauuenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die Gehölze bleiben erhalten und können ihre Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung weiterhin erfüllen.

8.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die geplante Bebauung im Randbereich eines bestehenden Wohngebietes erfährt das Landschaftsbild nur eine mäßige Beeinträchtigung, da der geplante Baukörper sich in die vorhandene Siedlungsstruktur integriert und wegen des Gehölzgürtels entlang des Baches von der Kreis-Straße aus nicht einsehbar ist. Die Blickbezüge für die nördlich und westlich angrenzenden Anwohner auf die Ufergehölze des "Wolfsbaches" werden durch den geplanten Baukörper beeinträchtigt, wodurch mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des bisher gut eingegrünten Wohnumfeldes zu rechnen ist. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Sieldungsstruktur einfügt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Im südlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Schutz des hier vorhandenen Biotopes und der Sicherung des Uferbereiches dient. Die Grünfläche hat eine Breite von 5,00 m. Auf dem unmittelbar angrenzenden Wohngrundstück ist auf einem weiteren 5,00 m-Streifen die Errichtung von baulichen Anlagen oder Einrichtungen unzulässig. Dadurch ist gewährleistet, dass die neue Bebauung zu der Böschungsoberkante des Gewässers einen Mindestabstand von 10 m einhält und die Funktion des Wolfsbaches als Verbindungskorridor erhalten bleibt. Gleichzeitig ermöglicht die Grünfläche die Entwicklung eines dichteren Gehölzbestandes auch am Nordwestufer. Durch die Sicherung eines beidseitigen Gehölzgürtels bleiben ausreichend naturnahe Flächen als Vernetzungsstruktur und Rückzugsraum erhalten.

8.2.3.3 Zur Sicherung des bestehenden naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestandes entlang des Bachlaufes ist eine Pflanzbindung festgesetzt. Um eine zusätzliche Eingrünung zu erreichen, sind im westlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche weitere Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

8.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass auf dem Grundstück mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

8.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.7 Um eine naturnahe Gestaltung privater Grünflächen zu erhalten, werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

8.2.3.8 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.9 Die Höhen für das geplante Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. die Auswirkungen auf die Bewohner der bestehenden Bebauung minimiert werden können.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.3.10 Um die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren, wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen festgesetzt

8.2.3.11 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen.

8.2.3.12 Um Kleinlebewesen zu schützen, sind Tiergruppen schädigende Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, verboten. Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann auch dadurch erhalten werden, dass Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

9.1.1 Stand vor der Änderung

9.1.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Alt-Rehlings" sieht im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" keine örtlichen Bauvorschriften vor.

9.1.2 Inhalt der Änderung

9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

9.1.2.2 Das Spektrum der Dachneigung weist 22 – 30° auf. Es entspricht den ortsüblichen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.2.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

9.1.2.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

wurden Vorschriften über Materialien und Farben explizit getroffen.

9.1.2.5 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation zu vermeiden.

9.1.2.6 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z. B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (maximale Wand- und Firsthöhe, überbaubare Grundstücksfläche) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.1.2.2 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der damit einhergehenden Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung: 1,16 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,06	52,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,01	10,8 %
Öffentliche Grünflächen	0,04	37,1 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters (EGS)

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

10.2.2.6 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

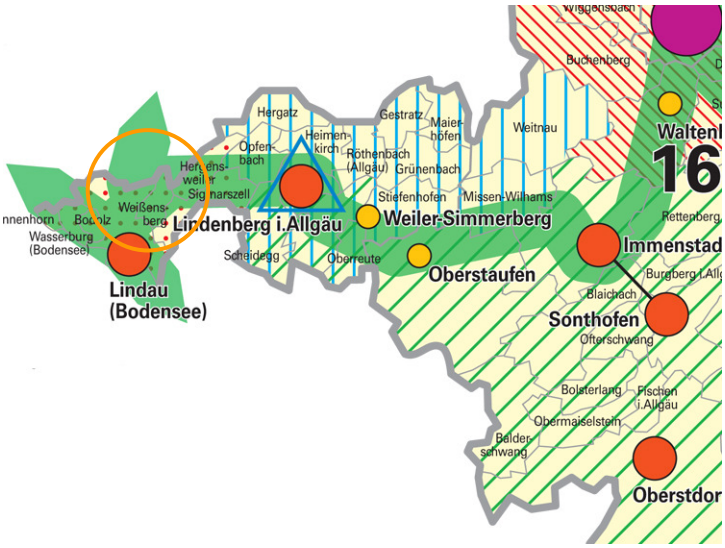
10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 16.06.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.06.2011 enthalten):

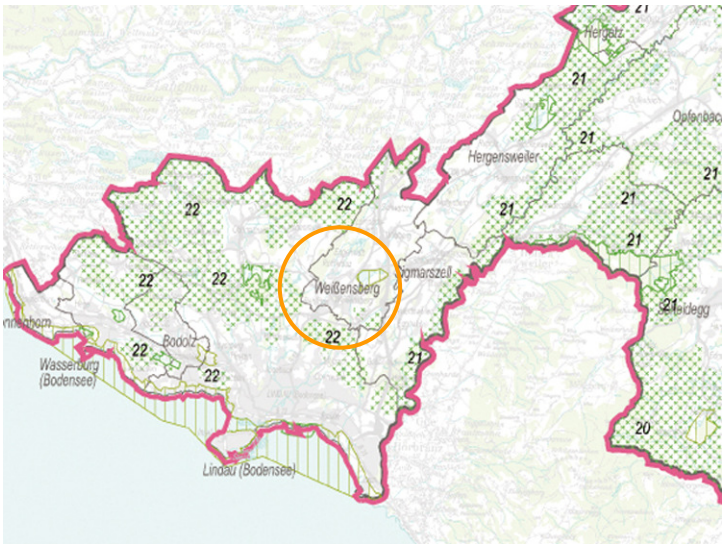
- Änderung der Immissionsschutz-Festsetzung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"; "Lage auf Entwicklungsachse"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (×××)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz"



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick entlang der westlich verlaufenden Zufahrts-straße "Hirschbinde" auf die Kreis-Straße LI 6; links im Bild der "Wolfsbach"



Blick von Westen über das Grundstück; rechts der "Wolfsbach"; links die nordwestlich verlaufende Straße "Hirschbinde"



Blick von Osten über das Grundstück; im Hinter-grund das Gebäude "Hirschbinde Nr. 1"



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom……. .
Der Beschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den ……. …….

(der Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ……. zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am …….).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ……. bis ……. (Billigungsbeschluss vom …….; Entwurfsfassung vom …….; Bekanntmachung am …….) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Weißensberg, den ……. …….

(der Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ……. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ……. (Entwurfsfassung vom …….; Billigungsbeschluss vom …….) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weißensberg, den ……. …….

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

13.4 Satzungsbeschluss (gem. §10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Weißensberg, den ....

(der Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Weißensberg, den ....

(der Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. §10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weißensberg, den ....

(der Bürgermeister)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg wurde gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alt-Rehlings" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den ....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 11.04.2011

Plan geändert am: 16.06.2011

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) N. Doll)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen